6 octobre 2004

Cour de cassation

Pourvoi n° 03-12.497

Troisième chambre civile

Publié au Bulletin

Titres et sommaires

VENTE - garantie - vices cachés - action rédhibitoire - différence avec l'action en inexécution du contrat - vendeur - obligations - délivrance - action en responsabilité contractuelle - différence avec l'action en garantie des vices cachés - définition

Viola l'article 1641 du Code civil la cour d'appel qui retient que l'absence d'étanchéité d'une toiture-terrasse constitue une non-conformité, alors qu'elle a relevé qu'elle faisait obstacle à l'utilisation de l'immeuble dans des conditions normales (arrêt n° 1). De même, viola l'article 1641 dudit Code en ajoutant à la loi une restriction qu'elle ne comporte pas la cour d'appel qui, pour rejeter l'action en garantie des vices cachés engagée par les acquéreurs d'un appartement en raison des bruits assourdissants provenant des chaudières de l'immeuble, retient que le vice caché ne saurait résulter d'un trouble ayant son origine dans un élément d'équipement de l'immeuble extérieur à l'appartement vendu (arrêt n° 2). En revanche, la cour d'appel qui retient que les lots vendus étaient destinés à l'habitation individuelle et que cette destination avait un caractère contractuel en déduit exactement que l'absence de mise en place de compteurs électriques individuels, conformément aux normes en vigueur, constitue un manquement à l'obligation de délivrance et non un vice caché (arrêt n° 3).

Texte de la décision

Moyens

Sur le moyen unique :

Motivation

Vu l'article 1641 du Code civil ;

Attendu que le vendeur est tenu de la garantie à raison des défauts cachés de la chose vendue qui la rendent impropre à l'usage auquel on la destine, ou qui diminuent tellement cet usage, que l'acheteur ne l'aurait pas acquise, ou n'en aurait donné qu'un moindre prix, s'il les avait connus ;

Exposé du litige

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Bordeaux, 13 janvier 2003), que les époux X... ont signé, le 25 novembre 1999, une promesse synallagmatique de vente portant sur un appartement, propriété de Mme Y... ; qu'une clause de non garantie à raison, notamment des vices cachés, figurait à l'acte ; qu'autorisés à entrer dans les lieux avant la signature de l'acte authentique, les époux X... ont constaté l'existence de bruits assourdissants provenant des chaudières à usage collectif de la copropriété ; qu'ils ont refusé de réitérer l'acte authentique et ont assigné Mme Y... en résolution de la vente sur le fondement de l'article 1603 du Code civil et subsidiairement ont invoqué les articles 1641 et suivants du même Code ;

Attendu que pour rejeter ces demandes, l'arrêt retient que le vice caché ne saurait résulter d'un trouble ayant son origine dans un élément d'équipement de l'immeuble, extérieur à l'appartement ;

Motivation

Qu'en statuant ainsi, la cour d'appel, qui a ajouté à la loi une restriction qu'elle ne comporte pas, a violé le texte susvisé ;

Dispositif

PAR CES MOTIFS :

CASSE ET ANNULE, dans toutes ses dispositions, l'arrêt rendu le 13 janvier 2003, entre les parties, par la cour d'appel de Bordeaux ; remet, en conséquence, la cause et les parties dans l'état où elles se trouvaient avant ledit arrêt et, pour être fait droit, les renvoie devant la cour d'appel de Montpellier ;

Condamne Mme Y... aux dépens ;

Vu l'article 700 du nouveau Code de procédure civile, rejette la demande de Mme Y... ;

Dit que sur les diligences du procureur général près la Cour de Cassation, le présent arrêt sera transmis pour être transcrit en marge ou à la suite de l'arrêt cassé ;

Ainsi fait et jugé par la Cour de Cassation, Troisième chambre civile, et prononcé par le président en son audience publique du six octobre deux mille quatre.

Décision attaquée

Cour d'appel de bordeaux, 2003-01-13
13 janvier 2003

Textes appliqués

Code civil 1641

Rapprochements de jurisprudence

Chambre civile 3, 2000-03-15, Bulletin, III, n° 61, p. 42 (cassation), et les arrêts cités